PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de St. Catharines-Niagara

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : automne 2007

Marché du neuf

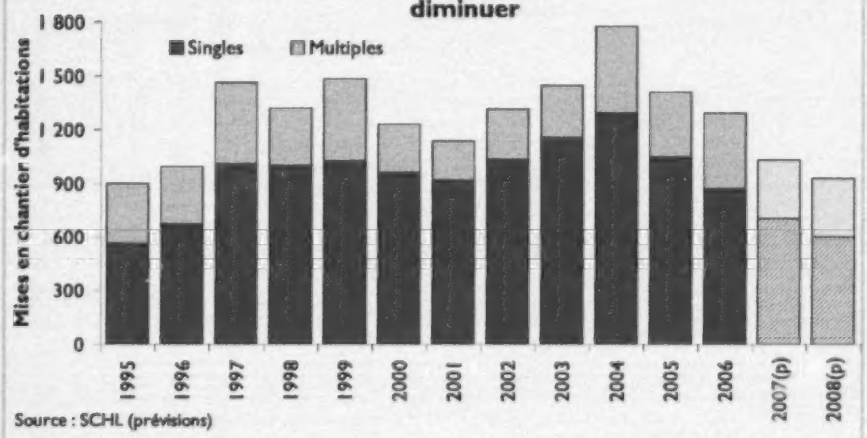
Les mises en chantier d'habitations poursuivent leur descente

En 2008, le recul de la construction résidentielle s'expliquera en partie par un affaiblissement de la demande de maisons individuelles neuves. Il se commencera environ 930 unités l'an prochain, soit 10 % de moins qu'en 2007. Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier devraient régresser de 14 % pour se chiffrer à 600, tandis que celles de logements collectifs demeureront sensiblement au même niveau qu'en 2007.

Le bilan migratoire positif et la stabilité des taux hypothécaires continueront de créer une

Figure 1

Les mises en chantier d'habitations continuent de diminuer



Source : SCHL (prévisions)

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Les mises en chantier d'habitations poursuivent leur descente

2 **Marché de la revente**
Les ventes de logements existants restent près de leur niveau record

3 **Tendances économiques**
La croissance de l'emploi stagne
Croissance démographique inférieure à la moyenne provinciale
Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation.** C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite.**

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

conjoncture favorable à la demande de maisons individuelles. Toutefois, par comparaison, les facteurs qui nuisent à la demande pèseront plus lourd sur la construction résidentielle et causeront un repli des mises en chantier de maisons individuelles. Les charges de remboursement hypothécaire augmenteront sous l'effet du prix croissant des maisons individuelles neuves, de sorte que les logements existants constitueront une option plus intéressante. Comme davantage d'habitations existantes seront mises en vente, les acheteurs auront plus de choix sur le marché de la revente, ce qui limitera le déplacement de la demande vers le marché du neuf. Même si le niveau d'emploi restera élevé, son plafonnement réduira la capacité des consommateurs d'acquérir une maison individuelle neuve.

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Niagara, qui mesure l'évolution du prix des habitations neuves qui sont comparables en fait de qualité, montera de 6,0 % en 2008, soit à un rythme un peu moins rapide que celui de 6,5 % prévu en 2007. Les contraintes liées à l'offre de terrains dans la partie nord de Niagara et l'accroissement des coûts de construction et de maind'œuvre sont à l'origine de l'augmentation des prix des logements neufs. Ces facteurs contribueront à élargir l'écart de prix entre les maisons individuelles neuves et les habitations existantes, ce qui incitera de nombreux acheteurs – surtout les accédants à la propriété – à opter pour un logement collectif, de sorte qu'il y aura un repli des mises en chantier de maisons individuelles. Malgré cette baisse, les maisons individuelles continueront d'être prisées par les acheteurs : la plupart des habitations qui se construisent dans la région continueront d'être des maisons individuelles.

En 2008, le niveau d'activité se maintiendra dans la catégorie des logements collectifs. Étant donné la hausse des prix des maisons individuelles, certains accédants à la propriété envisageront la possibilité d'acheter un appartement en copropriété ou une maison en rangée, tout comme le feront certains ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et qui souhaitent vivre dans un logement de plus petite taille.

Marché de la revente

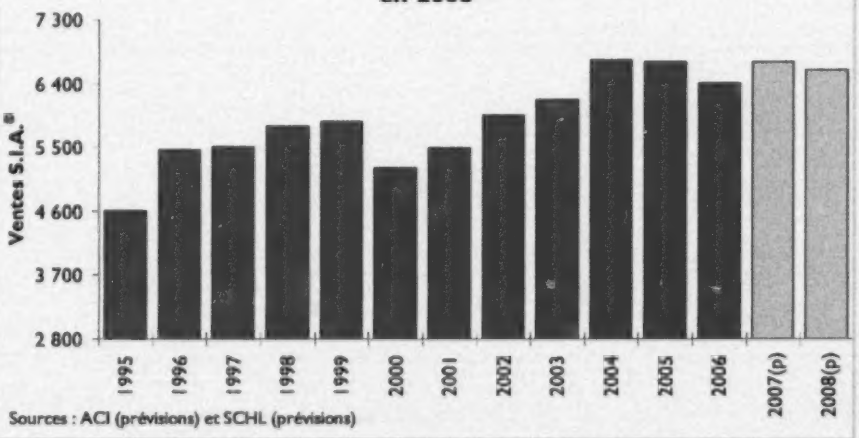
Les ventes de logements existants restent près de leur niveau record

Le marché de la revente de St. Catharines-Niagara restera animé. Le volume de transactions conclues avoisinera de nouveau le sommet touché en 2004. On prévoit qu'environ 6 600 habitations seront vendues dans la région en 2008, soit seulement 1,5 % de moins que le record de 2004. Bien que la rémunération moyenne dans le secteur des services soit assez basse, elle est en hausse. De ce fait, les personnes travaillant dans ce secteur continueront de faire augmenter les ventes d'habitations dont le prix se situe dans la fourchette inférieure (p. ex., environ 200 000 $). De plus, le prix de vente moins élevé des logements existants dans la région, par comparaison à ceux de Hamilton et de Toronto, le grand écart entre les prix du neuf et de l'existant, ainsi que le vaste choix offert sur le marché de la revente sont tous des facteurs qui attireront des migrants de Toronto et de Hamilton et qui les inciteront à acquérir un logement existant.

En 2008, les nouvelles inscriptions devraient continuer de croître : elles

Figure 2

Les ventes de logements existants seront robustes en 2008



Sources : ACI (prévisions) et SCHL (prévisions)

vont grimper de 5 % en regard de 2007 et se chiffrer à 10 600 – un niveau inégalé. La montée du prix des logements incite certains ménages à mettre leur habitation en vente afin d'acheter un logement qui répond davantage à leurs besoins actuels.

Comme le nombre des nouvelles inscriptions augmente plus rapidement que celui des transactions, le rapport ventesnouvelles inscriptions (RVNI) [1], un indicateur de l'évolution future des prix et de la conjoncture du marché, oscillera autour de 55 %. De ce fait, les prix devraient croître plus lentement dans la RMR de St. CatharinesNiagara. Après avoir connu une hausse de 4,5 % en 2007, le prix moyen des logements existants va s'alourdir de 4 %, selon les prévisions, pour s'élever à 211 400 $ en 2008.

Tendances économiques

La croissance de l'emploi stagne

L'emploi est un facteur qui contribue de façon importante à la demande d'habitations. Le niveau d'emploi, qui a connu une forte hausse durant la fin des années 1990, stagne depuis 2000. L'économie de St. CatharinesNiagara est étroitement liée à l'évolution de l'activité économique des États-Unis. Les difficultés éprouvées par le marché américain des prêts hypothécaires à risque élevé et l'appréciation du dollar canadien par rapport à la devise américaine nuiront à l'économie de la région. C'est pourquoi il faut s'attendre à une croissance de l'emploi presque nulle en 2008.

Le secteur de la fabrication continue de perdre des emplois en raison de la vigueur du dollar canadien. Une baisse de la part de marché détenue par les trois grands fabricants américains de véhicules a poussé bien des fournisseurs de pièces automobiles à quitter la région afin de trouver ailleurs un contexte d'exploitation plus concurrentiel. La force du dollar canadien permettra aux fabricants qui ont tenu le coup de devenir plus productifs en important davantage de matériel à des prix plus bas, mais de nombreux emplois bien rémunérés pourraient être supprimés par la même occasion. En 2008, la situation de l'emploi dans le secteur de la fabrication se détériorera encore, puisque les produits canadiens sont de plus en plus chers.

Le secteur du tourisme, qui a en grande partie contribué à la croissance de l'emploi ces dernières années, a montré quelques signes de faiblesse. La vigueur du dollar canadien et la confusion créée par l'exigence concernant la présentation d'un passeport font en sorte que les touristes américains sont moins nombreux à visiter la région. En effet, leur nombre est passé de 14 millions en 2000 à 10 millions en 2006 dans l'ensemble du pays. En 2002, les Américains constituaient la moitié de la clientèle des hôtels de Niagara-on-the-Lake, tandis qu'ils n'en représentaient que le tiers en 2006. En 2008, on s'attend à ce que la croissance de l'emploi ralentisse davantage dans le secteur du tourisme à cause de la valeur élevée du huard. Beaucoup d'Américains utilisent leur marge de crédit et d'autres options de financement à court terme pour payer les frais afférents à leurs vacances. De ce fait, le resserrement des conditions de crédit pourrait entraîner une baisse du volume de touristes américains au Canada.

En revanche, le marché du travail a repris de la vigueur dans la région de Niagara grâce aux emplois offerts dans les petites entreprises et le secteur spécialisé. Selon le rapport de référence de la localité portant sur l'économie de Niagara, plus de 6 000 petites entreprises se sont établies dans la région depuis 1999. Bien que la plupart d'entre elles comptent moins de 100 employés, ces entreprises offrent des perspectives d'emplois aux personnes spécialisées dans les domaines de la fabrication, de la science et de la haute technologie. Bon nombre d'architectes, d'ingénieurs, d'arpenteurs et de concepteurs graphiques ont décroché un emploi dans ces petites entreprises hautement spécialisées. Cellesci semblent être moins touchées par l'appréciation du dollar canadien et par l'effondrement du marché des prêts hypothécaires à risque élevé, puisqu'elles vendent leur expertise plutôt que des produits destinés au marché de masse.

La croissance du revenu est aussi un facteur important qui influence la demande d'habitations. Bien que la

[1] Lorsque le RVNI se situe entre 45 et 55 %, on dit que le marché est équilibré. Dans un tel marché, les prix augmentent habituellement au même rythme que l'inflation.

rémunération offerte soit plus avantageuse dans le secteur de la fabrication que dans celui des services, le salaire moyen a progressé plus rapidement dans le secteur des services au cours des dernières années, plus particulièrement dans les services professionnels, récréatifs et publics. Grâce à l'augmentation du revenu, il est plus facile pour les consommateurs qui travaillent dans le secteur des services d'obtenir un prêt hypothécaire.

Croissance démographique inférieure à la moyenne provinciale

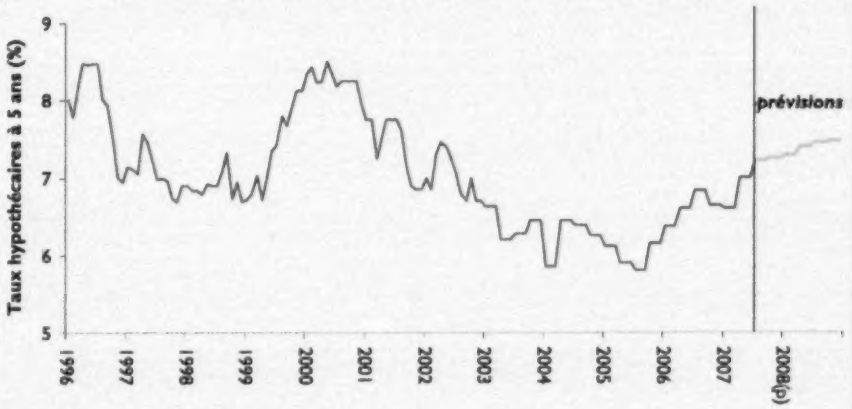
Selon le Recensement de 2006, la population de la RMR de St. Catharines-Niagara s'est accrue de 3,5 % entre 2001 et 2006, soit à un rythme plus lent que la moyenne de l'Ontario (6,6 %). L'affaiblissement de l'expansion démographique tient au fait que Niagara attire moins de migrants internationaux que les autres régions de la province, étant donné le peu de débouchés offerts dans la région. De plus, certains jeunes âgés entre 25 et 44 ans ont quitté la région pour se trouver un emploi ailleurs. Le segment de la population comprenant les babyboomers est en croissance dans la RMR. Bon nombre d'entre eux, qui vivaient à Toronto et à Hamilton, se sont établis dans la région parce que la qualité de vie y est meilleure et les habitations, relativement abordables. Cette tendance se poursuivra en 2008, mais le solde migratoire devrait néanmoins diminuer et s'établir à 800, alors que sa moyenne annuelle se situait à 1 200 au début des années 2000.

Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

On s'attend à ce que les taux hypothécaire restent stables jusqu'à la fin de 2007. Tout en demeurant bas en regard de leurs niveaux passés, les taux hypothécaires devraient croître graduellement et gagner de 25 à 50 centièmes de point en 2008. Les taux affichés des prêts hypothécaires de un an oscilleront entre 6,50 et 7,50 %, tandis que ceux des prêts de trois ans et de cinq ans se situeront entre 6,75 et 7,75 % en 2008, selon les prévisions.

Figure 3

Les taux hypothécaires vont augmenter légèrement



Sources : Statistique Canada; prévisions de la SCHL

Resumé des prévisions
RMR de St. Catharines-Niagara
Automne 2007

	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	6 722	6 698	6 410	6 700	4,5	6 600	-1,5
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	10 074	10 874	11 661	13 000	9,8	13 440	5,0
Prix moyens S.I.A.® ($)	170 452	182 443	194 671	203 300	4,4	211 400	4,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 292	1 043	873	700	-19,8	600	-14,3
Logements collectifs	489	369	421	330	-21,6	330	0,0
Tous types de logement confondus	1 781	1 412	1 294	1 030	-20,4	930	-9,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	6,9	6,9	4,7	5,0	-	4,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,6	2,7	4,3	4,5	0,2	4,5	0,0
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,86	0,56	7,19	0,33
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	7,02	0,57	7,41	0,39
Nombre annuel d'emplois	187 400	191 900	190 200	190 000	0	190 000	0
Croissance de l'emploi (%)	-2,4	2,4	-0,9	0,0	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	7,4	7,0	6,9	6,9	0,0	7,3	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64317_2007_B02